FRC 2. 16847 16847

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES ANCIENS.

Case FRC 11952

OPINION

DE

Théodore-François HUGUET, Député de la Seine,

Sur la Réſolution du 16 germinal, relative au régime hypothécaire.

Séance du 28 prairial. VI

Représentans du Peuple,

Je viens examiner avec vous la réſolution relative au régime hypothécaire : mais avant que d'entrer dans des détails, je ne puis m'empêcher de vous faire connoître ma penſée ſur les avantages & les inconvéniens que préſente ce nouveau ſyſtême ; je dis nouveau, au moins pour la majorité des Français.

L'hypothèque ne s'acquerra plus que par l'effet de l'inſcription publique du titre de créance, c'eſt-à-dire que déſormais la fortune & la propriété de l'emprunteur ſeront miſes en évidence; on ne prêtera plus qu'avec ſûreté, garantie, & ſur un gage connu qui ne pourra plus échapper; le prêteur n'aura plus à craindre ces hypothèques déguiſées ou cachées par les débiteurs de mauvaiſe foi, il ne ſera plus trompé ou expoſé à l'être.

De ſon côté, le propriétaire, dans des beſoins preſſans, pourra facilement emprunter, puiſqu'il préſentera toute ſûreté, un immeuble non entaché ou au moins non épuiſé par l'hypothèque.

Par ce moyen, les valeurs des immeubles ſe mobiliſeront en quelque ſorte; la ſociété en tirera de grands avantages toutes les opérations relatives au prêt d'argent ſeront ſûres, claires & poſitives.

Mais à côté de ces avantages n'appercevons-nous pas auſſi beaucoup d'inconvéniens? On prêtoit naguère ſur la moralité de l'emprunteur; & certes, cette hypothèque, ſuivant moi, en valoit bien une autre.

Un père de famille, propriétaire d'une manufacture importante, ou d'un fonds de commerce, d'un établiſſement utile, avoit beſoin de quelques fonds; il étoit honnête homme, induſtrieux, propriétaire d'un immeuble, qu'on pouvoit même ſoupçonner d'être grevé déja de quelques hypothèques: on prêtoit: on s'en rapportoit à ſa moralité, à ſa probité. Aujourd'hui, lorſqu'on aura la certitude de l'inſcription, la certitude de l'hypothèque, qui n'étoit juſqu'alors que ſoupçonnée, prêtera-t-on? Cela me paroît douteux.

Il eſt honnête homme, intelligent, dira-t-on; mais il a *donné hypothèque*; & dans l'incertitude, on retiendra ſes fonds, ou on les prêtera ſur une première inſcription hypothéaire.

Tel autre citoyen également induſtrieux & probe, ou riche en marchandiſes & en mobilier, n'aura cependant point d'immeubles: trouvera-t-il des reſſources? Il y a beaucoup à craindre pour la négative.

CHICAGO

Les capitaliſtes ſe porteront toujours ſur les inſcriptions & les préféreront : malheur alors à celui qui n'aura pas d'immeubles, il ſera ſans reſſource. La ſûreté du prêteur par l'inſcription l'emportera toujours ; c'eſt-à-dire, que c'eſt à celui qui a déja, que l'on confiera encore. Je ne ſais ſi cette inſtitution eſt vraiment républicaine. Je crains qu'au lieu de frères s'aidant mutuellement, nous ne trouvions plus déſormais que des riches endurcis, ne ſouriant qu'à l'aſpect d'une inſcription hypothécaire. Je deſire que mes craintes ne ſe réaliſent point. Je ſoumets ces réflexions à vos lumières, je vous les confie, je les dépoſe dans le ſein de votre ſageſſe.

Cependant, comme je ſuis convaincu que le régime hypothécaire actuel eſt vicieux, qu'il laiſſe une porte à la fraude, dont journellement on abuſe ; que d'ailleurs il faut une uniformité dans cette partie de notre légiſlation : je crois qu'il n'y a point à héſiter, qu'il faut s'attacher à l'inſcription publique, au *régime de nantiſſement* déja connu dans quelques-unes de nos coutumes.

J'entre donc dans l'examen de la réſolution qui vous eſt ſoumiſe, contre laquelle j'ai bien peu de choſes à dire, que je trouve bonne, dans l'hypothèſe de l'utilité de ce nouveau régime, & malgré les inconvéniens dont je viens de vous entretenir.

Le chapitre premier du titre premier donne la définition de l'hypothèque & de ſes effets, & indique le moyen de l'acquérir par la ſeule inſcription ſur des regiſtres publics.

On y diſtingue l'hypothèque ſpéciale & celle générale. Les contrats volontaires donneront l'hypothèque ſpéciale : celle générale ſera celle légale, de droit, ou réſultante d'un jugement.

Je dois m'arrêter ici : la ſpécialité a fait à cette tribune la matière d'une diſcuſſion qui a ſon importance. Suivant les principes reçus juſqu'à ce jour dans la très-grande majorité de la République, la moindre obligation notariée donnoit, de droit, l'hypothèque générale ſur les biens

du débiteur, à moins que, dérogeant à la règle, on fît une exception en n'affectant qu'un immeuble déterminé. Déſormais ce ſera l'inverſe : l'hypothèque volontaire ne ſera que ſpéciale, à moins qu'il ne ſoit ſtipulé au contraire. C'eſt un changement, une inverſion, une nouveauté dont je ne puis pas encore ſentir parfaitement l'utilité, ſurtout lorſque je vois à côté la néceſſité abſolue de conſerver l'hypothèque générale, qui aura toujours lieu dans beaucoup de cas.

Cependant la ſpécialité paroît être une ſuite néceſſaire de l'inſcription publique, voulue par le régime hypothécaire propoſé. Sans doute, ſi on avoit pu admettre un ſeul bureau d'inſcription, alors il auroit été inutile de déroger aux anciens principes : mais cette monſtruoſité ne peut avoir lieu ; un ſeul bureau unique pour la France ne préſenteroit qu'un lieu de déſordre & de confuſion. Il a fallu rejeter ce ſyſtême. Alors la ſpécialité d'hypothèque s'eſt préſentée tout naturellement comme une ſuite néceſſaire de cet établiſſement qui tend à ſimplifier, qui au créancier ne donne qu'un ſeul objet à ſuivre, & pour le débiteur qu'un ſeul objet affecté, & par là la facilité de diſpoſer de ſes autres biens. D'ailleurs, pour conſerver l'hypothèque générale, on étoit obligé de former autant d'oppoſitions qu'il y avoit de départemens dans leſquels le débiteur avoit des biens ; l'effet de chacune de ces oppoſitions étoit pour le créancier le même que s'il eût eu une ſpécialité d'hypothèque. Ainſi, quoique ce ſoit une nouvelle règle, je n'y trouve aucun inconvénient, & même quelques avantages que je ne puis exagérer, comme on l'a fait.

Si j'ai trouvé juſte qu'on ait rejeté le plan d'un bureau central pour la France entière, je ne puis cependant m'empêcher de dire ici que je vois avec effroi ces ſix cents bureaux déja préparés par une compagnie contre laquelle on réclame de toutes parts.

On voudroit que les bénéfices énormes qu'elle convoite

déja, fuſſent appliqués au tréſor public ; que cette admi-niſtration fût continuée à la régie de l'enregiſtrement.

On voudroit ſur-tout, & je le penſe ainſi, qu'il n'y ait qu'un ſeul bureau par département; car autrement ce ſeroit, en ſe jetant dans l'excès contraire, d'un ſeul bureau central, multiplier les frais, fatiguer les citoyens.

Au ſurplus, comme il n'eſt pas queſtion aujourd'hui de la réſolution adminiſtrative & organique, qu'elle n'exiſte même pas encore, je continue ma diſcuſſion.

Le chapitre II indique les biens ſuſceptibles d'hypothèque, conformément aux principes reçus ; il eſt cependant innové à l'égard des rentes conſtituées foncières & des preſtations rachetables. Déſormais ces objets ne ſeront plus ſuſceptibles de l'affectation de l'hypothèque ; je ne puis qu'applaudir à cette nouvelle légiſlation, qui ſimplifie les traités entre les citoyens, qui les dégage d'entraves & de conteſtations.

Ces rentes étant rachetables, il étoit juſte de ne point embarraſſer la libération du débiteur, & c'étoit une ſuite du principe de mobiliſation que vous avez conſacré à l'égard des rentes ſur l'État.

Le chapitre III indique les perſonnes qui peuvent conſentir l'hypothèque, ou plutôt celles qui ne le peuvent pas, tels que les mineurs, les interdits, & fixe cependant la manière d'en acquérir contre eux : il n'a rien été innové, à cet égard aux principes reçus.

Le chapitre IV, en traitant des priviléges, en donne déſormais, après l'épuiſement du mobilier, pour les frais de ſcellés & inventaire, pour l'année de la contribution foncière, les frais de maladie & inhumation, & gages de domeſtique ; cette innovation eſt une juſtice rendue à des créances ſacrées.

Ce chapitre conſacre encore le privilége des ouvriers bâtiſſeurs, en les aſſujettiſſant cependant à des formalités juſtes & indiſpenſables pour que la fraude, ſous le prétexte de réparations, n'altère point l'hypothèque légitime ; en cela

on a ſuivi les principes adoptés par l'arrêt de réglement du 18 août 1766.

Le chapitre V indique l'effet des priviléges & hypothèques, les droits & facultés qui en réſultent tout naturellement.

L'article XV établit une nouvelle légiſlation. La juriſprudence actuelle, lors de la vente & après le ſceau des lettres de ratification, donne ouverture au rembourſement des créances à terme, même des rentes. Cette juriſprudence ſe trouve détruite par la réſolution, & cela me paroît juſte; un acquéreur n'eſt qu'un ceſſionnaire, & il doit entrer dans tous les droits de ſon cédant; d'ailleurs c'eſt une facilité de plus accordée aux mutations & au commerce des immeubles.

Le chapitre VI indique le mode d'inſcription des droits d'hypothèque & de privilége; il veut que l'inſcription ſoit faite au bureau de la ſituation des biens, ce qui eſt conforme à nos anciens principes: une innovation à cet égard feroit embarraſſante, & préſenteroit beaucoup d'inconvéniens. La table hypothécaire du citoyen Dupeuty eſt ingénieuſe, mais plus belle en théorie qu'elle ne ſeroit utile en pratique. Enfin l'hypothèque étant un droit réel, il eſt juſte qu'elle prenne ſon aſſiette, qu'elle ſe conſolide dans le lieu de la ſituation des biens.

Cette inſcription, en conſervant l'hypothèque pour le principal pendant dix ans, ne la conſerve pour les arrérages ou intérêts que pour deux années. C'eſt une innovation qui, au premier apperçu, paroît ſévère; mais ſi on conſidère les inconvéniens, la fraude qui peut ſe pratiquer à cet égard, on trouvera juſte cette diſpoſition. Le créancier eſt maître de faire toute ſtipulation à l'égard de cet acceſſoire de ſon principal. Pourquoi laiſſeroit-il accumuler les arrérages? Les fruits & les revenus de l'immeuble affecté doivent lui ſuffire pour ſe les faire payer; ainſi lui accorder deux années de ſes arrerages, c'eſt la ſeule faveur qu'il puiſſe prétendre ſur les créanciers inſcrits après lui.

Par cette réſolution, les légiſlateurs ont veillé, autant qu'il étoit en eux, à la conſervation des hypothèques acquiſes à la Nation ſur les comptables, aux mineurs, aux interdits, aux abſens; ils ont fait à cet égard tout ce qui étoit en eux. Exiger davantage que de provoquer la ſurveillance des commiſſaires du Directoire, que de les en charger expreſſément, c'eſt trop : vouloir une perfection complète, eſt impoſſible; le mieux, c'eſt ce à quoi nous devons tendre. Charger les commis à l'enregiſtrement de faire faire ces inſcriptions conſervatrices, c'eſt également s'expoſer à des imperfections; on peut craindre leur négligence : c'eſt d'ailleurs donner des attributions, des reſponſabilités qui ne ſont point & qui ne peuvent être dans leurs fonctions. Les commiſſaires du Directoire, chargés par la loi de cette ſurveillance, ne manqueront pas de prendre, auprès de ces receveurs de l'enregiſtrement, tous les renſeignemens dont ils auront beſoin pour remplir avec exactitude la miſſion que leur donne la loi.

Le chapitre VII parle des radiations des inſcriptions. Rien de plus ſimple à cet égard; c'eſt un objet de forme & de ſûreté pour les parties & le conſervateur.

Le titre II de la réſolution traite du mode de conſolider & purger les ventes volontaires, la faculté de faire les ſurenchères. Rien n'eſt plus clair & plus ſimple; c'eſt en quelque ſorte des diſpoſitions réglementaires. Comme elles n'ont trouvés aucun contradicteur, je ne m'y appeſantirai pas.

Le titre III contient des diſpoſitions relatives aux hypothèques & privileges, & aux mutations du paſſé.

La loi propoſée ne peut avoir d'effet rétroactif; il étoit juſte, d'après cela, de mettre à même tous les anciens créanciers de conſerver leurs droits réſultans de la date de leurs hypothèques.

La ſpécialité préſente, à l'égard de ces anciennes créances, quelques difficultés que notre collègue Dedelai vous a fait aſſez connoître; mais ces difficultés d'exécution n'auront

plus d'importance, ſi, comme je l'eſpère, par la loi organique, on n'établit qu'un ſeul bureau d'hypothèque par chaque département : &, à cet égard, je ne puis m'empêcher de dire ici que j'aurois deſiré qu'on nous eût préſenté l'enſemble de toutes les réſolutions relatives au code hypothécaire ; elles coïncident entre elles & ſe prêtent un mutuel ſecours : je crois même qu'il ſeroit utile & convenable que vous ne priſſiez un parti définitif ſur les réſolutions qui vous ſont ſoumiſes qu'après que vous aurez eu connoiſſance de celle organique.

Je vous ſoumets cette obſervation.

Quant au titre IV & dernier, il établit la publicité des regiſtres d'inſcription ; il rend les conſervateurs reſponſables de leur négligence. C'eſt une garantie néceſſaire à cet établiſſement, qui préſente beaucoup d'avantages ; hâtons-nous de l'adopter. Que les lois relatives à l'hypothèque ſoient uniformes dans toute la République : il eſt temps enfin de rectifier les erreurs de cette partie de notre légiſlation ; elle eſt la plus eſſentielle du code civil, deſiré depuis long-temps, & que l'on vous demande de tous les coins de la République.

Je vote pour l'approbation de la première réſolution ; à l'égard de la ſeconde réſolution relative à l'expropriation forcée, je demande l'ajournement, j'ai des obſervations à faire.

A PARIS, DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Meſſidor an 6.